RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

Uchwała Nr VI / 41 / 07
Rady Gminy Brody
z dnia 27 kwietnia 2007 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, gmina Brody.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142. poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały nr XXXV/258/06 Rady Gminy Brody z dnia 30 maja 2006r.,

Rada Gminy Brody uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest teren w Zasiekach obejmujący teren działki nr ewid. 294/2 ograniczony od zachodu drogą wojewódzką, od północy drogą powiatową, od południa drogą gminną, od wschodu lasem.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu, w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Niniejsza uchwała jest zgodna z:

1) uchwałą nr XXXV/258/06 Rady Gminy Brody z dnia 30 maja 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, gmina Brody;
2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody uchwalonego uchwałą nr XIII/62/99 Rady Gminy Brody z dnia 4 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmianą nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/271/06 Rady Gminy Brody z dnia 5 października 2006 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody dla terenu w Zasiekach.

§ 3.1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
6) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu potrzeb ludności, w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, kultury, turystyki, telekomunikacji, pośrednictwa finansowego, związanych z nieruchomościami, informatyczne, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, badawczo-rozwojowe, hotelarskie i związane z kulturą, rekreacją i sportem, oraz usługi obsługi komunikacji w tym: sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróżnych;
7) produkcji - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

ROZDZIAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem – „UKS";

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o jego przeznaczeniu: teren usług obsługi komunikacji „UKS", obejmuje zabudowę projektowaną o funkcji usługowej związanej z lokalizacją miejsca obsługi podróżnych, stacji paliw, o powierzchni zabudowy do 80% terenu jednostki planu, uciążliwość funkcji usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu z zapewnieniem dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów usługowych i produkcyjnych, których ewentualna uciążliwość musi ograniczać się do granic terenu jednostki planu,
2) składów, magazynów uzupełnionych zielenią urządzoną,
3) urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
4) zabudowy mieszkaniowej dla obsługi terenu jednostki planu.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków zgodnie z ustaleniami rozdziału 6;
2) dopuszcza się stosowanie reklam świetlnych ponad okapem dachu max. do wysokości 25,0m liczonej od poziomu terenu;
3) zakazuje się realizacji budowli stanowiących dominanty urbanistyczne o wysokości przekraczającej ustalenia rozdziału 6.

ROZDZIAŁ 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§8. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:
1) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złowonnych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowane lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich;
2) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń;
3) ścieki opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,
4) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach:
   a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
   b) na surowce wtórne,
   c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
   d) na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska.

ROZDZIAŁ 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§9.1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:
1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
2) zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, odkrytego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
3) niezwłocznego powiadomienia o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie możliwe Wójta Gminy Brody.
2. Wójt Gminy Brody jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ust 1 pkt 3.

ROZDZIAŁ 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§10. Wyznacza się teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem – „UKS", dla którego:
1) ustala się następujące warunki:
   a) teren zabudowy wolnostojącej związanej z lokalizacją stacji paliw płynnych i gazowych, na którą złożą się pawilon handlowy, urządzenia technologiczne, wiata – zadaszenie rejonu tankowania z dopuszczeniem budynku myjni samochodowej,
   b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, tj. max. do 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej np. kominów, masztów, itp.,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości:
      - min. 5,0m od linii rozgraniczającej teren od strony wschodniej – lasu,
      - min. 4,0 m od linii rozgraniczającej od pozostałych terenów,
   d) dachy jednospadowe płaskie lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 45º,
   e) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,

f) obsługa komunikacyjna od strony dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu na którym oznaczono kierunki wjazdów, poprzez projektowane drogi wewnętrzne,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się realizację:
a) wydzielonych zespołów parkingowych,
b) wolnostojących obiektów pawilonowych,
c) podpiwniczenie obiektów,
d) jednokondygnacyjnych obiektów związanych z obsługą infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej, wiat magazynowych i składowych od strony drogi wojewódzkiej.

ROZDZIAŁ 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§12. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu :

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej w Zasiekach, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe, w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację własnych ujęć podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacji do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem objętym planem, w ilościach i o wartościach zanieczyszczeń ustalonych na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni, w okresie przejściowym dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych do czasu uzyskania warunków operatora oczyszczalni;
2) obowiązek podczyszczenia ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
3) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych

1) ustala się:
a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji deszczowej,
b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
c) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:
a) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z dróg i nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów przy zapewnieniu ich podczyszczenia np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami,
b) odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachowych i z terenów o nawierzchni przepuszczalnej na teren własny inwestora,
c) gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się:
a) zasilanie terenów objętych planem poprzez budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci,
b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej.

2) dopuszcza się:
a) budowę stacji gazowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,

b) wydzielenie działek pod urządzenia gazowe pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:
   a) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci elektroenergetycznej,
   b) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
   c) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;
2) dopuszcza się:
   a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
   b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:
   a) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenie własnym inwestora wg potrzeb,
   b) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach;
2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

8. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

ROZDZIAŁ 8
Przepisy końcowe

§13. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 10 % stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§14.Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, gmina Brody uchwalony uchwałą Nr XIII/116/95 Rady Gminy w Brodach z dnia 28 grudnia 1995 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ziel. z 1996 r. Nr 2, poz. 15, zmieniony uchwałą Nr XXVII/247/97 Rady Gminy w Brodach z dnia 30 grudnia 1997 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ziel. z 1998 r. Nr 3, poz. 29, zmieniony uchwałą Nr 5/31/03 Rady Gminy w Brodach z dnia 26 luty 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 22, poz. 413, zmieniony uchwałą Nr XXXVIII/272/06 Rady Gminy w Brodach z dnia 5 października 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 97, poz. 1799, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§16.Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Lech Kossak